

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16147 *Resolución de 22 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 14, por la que se deniega la solicitud por instancia privada de la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio.*

En el recurso interpuesto por doña S. L. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Valencia número 14, don José Eduardo Alfonso Dolz, por la que se deniega la solicitud por instancia privada de la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio.

Hechos

I

Mediante instancia de fecha 17 de enero de 2011, doña S. L. P. y doña P. L. P., como copropietarias de una plaza de garaje en nuda propiedad, solicitan la cancelación del usufructo vitalicio existente sobre la misma a favor de doña A. M. P., cuyo fallecimiento se acredita con certificado de defunción que se acompaña. Dicho usufructo se había adquirido por la fallecida el 4 de junio de 1998 a título de compraventa a doña E. M. E. M. N.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia número 14 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Por fallecimiento de doña A. M. P., se solicita la extinción del usufructo vitalicio de que era dueña dicha señora sobre la finca registral 6591, garaje, plaza 13 (...). Sin embargo, dicha doña A. M. P. había adquirido el usufructo vitalicio por compra a doña E. M. E. M. N. Por tanto el mismo se extinguirá por fallecimiento de ésta y no de doña A. M. P. Fundamentos de Derecho: Es de aplicación el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual el Registrador calificará bajo su responsabilidad entre otras, de la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro; además para, inscribir o anotar los títulos por los que se transmita el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, conforme determina el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, deberá constar previamente inscrito o anotado del derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue los actos referidos. De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se resuelve denegar la inscripción calificándose, como insubsanable, el defecto advertido de que el usufructo vitalicio, del que se solicita la cancelación, se extinguirá por fallecimiento de doña E. M. E. M. N. y no por fallecimiento de doña A. M. P. Contra la presente calificación (...). Valencia, 3 de febrero de 2010 (sic). El Registrador (firma ilegible) Fdo. José Eduardo Alfonso Dolz».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. L. P. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de marzo de 2010 (sic), presentado en el Ministerio de Justicia el 18 de marzo de 2011. En dicho escrito se hace referencia a que doña E. M. E. M. N. vendió el derecho de usufructo vitalicio a doña A. M. P. «por título de compraventa en fecha 2 de septiembre de 1988 (sic)»; que en el año 2008 se inició procedimiento judicial de partición de cosa común y extinción del usufructo por renuncia de la usufructuaria. En dicho procedimiento se personó doña E. M. E. M. N. que declaró que ya no poseía el usufructo

por habérselo vendido doña A. M. P., que al haber fallecido fueron citados sus legítimos herederos que fueron declarados en rebeldía. La sentencia de instancia, confirmada por la Audiencia, denegó la extinción del usufructo de doña E. M. E. M. N. por no haberse personado los herederos; y, que una vez inscritos los bienes procedentes de la partición de la cosa común y acreditado el fallecimiento de doña A. M. P., acaecido el 1 de julio de 2005, se solicitó la cancelación del usufructo, comunicándose su imposibilidad y la presentación de una solicitud de inscripción de dicho derecho de usufructo a nombre de doña A. C. M., hija de doña A. M. P., amparándose en una escritura de donación del año 2005.

IV

El registrador emitió informe el día 31 de marzo de 2011, en el que mantiene los argumentos de la nota de calificación y eleva el expediente a este Centro Directivo.

V

Por diligencia para mejor proveer de fecha 13 de julio de 2011 se solicitó copia de la instancia de solicitud de cancelación de usufructo, puesto que el original de la misma no había sido aportado, infringiéndose lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Por escrito de fecha 5 de agosto de 2011 se acompaña una nueva instancia, no firmada ni sellada por el Registro de la Propiedad y sin fecha alguna, equivalente –según manifiesta la recurrente– a la instancia de extinción de usufructo que debió presentarse por duplicado en el Registro.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 20 y 327 de la Ley Hipotecaria; 480, 498, 513 y 1205 del Código Civil; 107.1 de la Ley Hipotecaria; y la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 27 de noviembre de 2006.

1. Inscrito un derecho de usufructo por título de compraventa, quienes son titulares de la nuda propiedad pretenden ahora su cancelación y consolidación con la nuda propiedad, en virtud de instancia privada a la que se acompaña certificación de defunción del cesionario del usufructo. El registrador deniega por entender que para ello es necesario acreditar el fallecimiento del usufructuario cedente y no del cesionario.

2. Solicitada por este Centro Directivo al recurrente mediante diligencia para mejor proveer copia del escrito que motivó la calificación se aporta un escrito sin fecha, sin firma de los solicitantes y sin la nota de calificación preceptiva que se recurre. Posteriormente el recurrente alega que ha localizado la instancia con las firmas legitimadas, aportando una fotocopia de la misma. El incumplimiento de la obligación de aportar junto al escrito de interposición del recurso el original del título que motivó la nota de calificación, llevaría ya de por sí a la desestimación del recurso (cfr. artículo 327 de la Ley Hipotecaria). No obstante, por razón de economía procedimental se procede a su resolución.

3. No cabe duda que el cesionario de un derecho de usufructo está sujeto a las vicisitudes del título constitutivo del derecho de usufructo cedido o transmitido. Las causas de extinción prevista en el título constitutivo del usufructo cedido afectan a éste y determinan su extinción, sin perjuicio de las que se deriven del título de cesión respecto del cesionario. Por lo que si se trata de la cesión de un usufructo vitalicio, dicho derecho se extinguirá con la muerte del usufructuario cedente, sin perjuicio de que también se extinga, pero sólo respecto del cesionario, por el fallecimiento de éste, o por cualquier otra causa prevista en el título de cesión.

Así resulta expresamente de lo dispuesto en el artículo 480 del Código Civil, según el cual podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario –a salvo las excepciones que en él se prevén– se resolverán al fin del usufructo.

Este criterio es el que sigue también la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 27 de noviembre de 2006, para un supuesto de venta de derecho de usufructo, entendiéndose que «el cesionario del derecho de usufructo no adquiere otro derecho del cedente distinto del que tenía, sujeto por tanto al contenido de su título constitutivo». Por eso el artículo 498 del Código Civil «no elimina las obligaciones que tiene el usufructuario que ha cedido onerosamente el usufructo con el nudo propietario, sino que refuerza la protección de éste permitiéndole actuar contra el usufructuario cedente». El usufructuario –dice el precepto– que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.

En consecuencia, en relación con la consolidación de la nuda propiedad, la extinción del usufructo se producirá por el fallecimiento del usufructuario cedente no teniendo este efecto el fallecimiento del cesionario que afectaría a la cesión exclusivamente.

4. De la misma forma, la legislación hipotecaria hace aplicación de este principio cuando considera que un derecho de usufructo hipotecado no se extingue por la mera voluntad del usufructuario (caso de la renuncia) sino hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en el que el usufructo habría naturalmente concluido de no mediar el hecho que le puso fin (véase artículo 107.1 de la Ley Hipotecaria). Cuando el citado precepto prevé que en caso de que el usufructo concluya por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario, la hipoteca se extingue, está refiriéndose a las causas de extinción derivadas del propio título constitutivo del usufructo (como pudiera ser el fallecimiento del cedente). La hipoteca del derecho de usufructo constituida por el usufructuario cedente no se extinguiría por fallecimiento del cesionario del usufructo, sino por la muerte de aquél.

5. Finalmente debe señalarse que no pueden tomarse en consideración documentos aportados durante la interposición del recurso y que no fueron objeto de calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). En este sentido no pueden valorarse el testimonio de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valencia y de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia que se acompañan al recurso a los efectos de probar que la usufructuaria cedente hiciera determinadas manifestaciones –relativas a que el usufructo ya no le corresponde–, si bien no puede dejar de sorprender que se aporten, dado que el fallo de la sentencia firme es desestimatorio de la pretensión de cancelación del usufructo, con parecidos argumentos a los aquí expuestos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.